

Repnr 2026/338

Dossier 2240185-1/IVNOT, BIDDIT V-v [REDACTED] -

Online Vkvoorwaarden

Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

Op twaalf oktober tweeduizend zesentwintig om 9u15 ga ik, **Isabelle VERHAEGHE**, notaris te Middelkerke, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

OP VERZOEK VAN:

[REDACTED]

[REDACTED]

Deelgenoten en partijen

[REDACTED]

In de procedure tot vereffening-verdeling van de

onverdeeldheid die bestaat tussen hen met betrekking tot het hierna vermeld onroerend goed.
Deze vereffening-verdeling werd bevolen ingevolge vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg

West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie familie- en jeugdrechtbank, vijftiende kamer, de
dato 22 juni 2023 (Repnr 2023/6703 - Rolnr 21/1628/A).

IN UITVOERING VAN:

-het proces-verbaal (opening werkzaamheden) opgemaakt door notaris Isabelle VERHAEGHE, te
Middelkerke, op 24 mei 2024 in het kader van de vereffening-verdeling waaruit blijkt:

- 1)het deelakkoord tot online verkoop BIDDIT
- 2)het gebrek aan interesse in een overname van het onverdeelde goed door de aanwezige
deelgenoten; ten aanzien van de overige deelgenoten werd verstek vastgesteld; hen werd tevens
een afschrift van voormeld proces-verbaal bezorgd
- 3)de eensgezindheid dat het goed onmogelijk in natura verdeelbaar is.

-Artikel 1224 Gerechtelijk Wetboek

-De vaststelling door ondergetekende notaris dat een gevoeglijke verdeling van nabeschreven
onroerend goed, het enige onroerend actiefbestanddeel van de te verdelen massa, in natura niet
mogelijk is, blijkens de vereffeningstaat van ondergetekende notaris opgesteld op heden,
vooraangaand aan onderhavige akte, die net als onderhavige verkoopsvoorwaarden
overeenkomstig de wettelijke formaliteiten wordt overgemaakt aan de partijen.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Isabelle VERHAEGHE, te Middelkerke, dossierbeheerder: Notaris zelf, e-mail:
isabelle@notverhaeghemiddelkerke.be - T 058 23 53 57

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

BESCHRIJVING

GEMEENTE MIDDELKERKE - tiende afdeling - Westende

In het appartementsgebouw genaamd "**RESIDENTIE MAYFAIR**", met
aanhorigheden op en met grond gelegen aan de **Distellaan 56**,
gekadaastreerd volgens titel in de Sectie A nummers 1-U/50 en 1-
V/50, groot 6a 3ca, volgens recent uittreksel uit de kadastrale
legger de Sectie A nummer 1X59 P0000, groot 603m²:

De **studio nummer 5** gelegen op de 1^{ste} verdieping, bekend bij de
syndicus onder privaatief 0103, uitgevend op de straat
(Distellaan), kant Oostende, gekadaastreerd in de sectie A
perceelnummer 1X59 P0004, omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Kadastrale details: A1/5/.

Bouwjaar 1966.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom werden opgemaakt door notaris Michel VILEYN, te Nieuwpoort, op 3 mei 1965, overgeschreven op het kantoor van grondpanden Veurne op 3 juni daarna, boek 4527, nummer 10.

OORSPRONG VAN EIGENDOM (30-JARIG)

Ingevolge de inééngesamelde nalatenschappen van

4

[REDACTED]

De gerechtelijke vereffening-verdeling van het onroerend goed werd ingeleid door [REDACTED] bij (aanvullende) dagvaarding betekend op 9 - 10 - 11 juni 2021 en 1 april 2022. Ondergetekende notaris, aangesteld ingevolge voormeld vonnis voert op dit ogenblik de werkzaamheden betreffende de gerechtelijke vereffening-verdeling van de onverdeeldheid met betrekking tot genoemden aangaande het goed. De voorbereiding van onderhavige BIDDIT-verkoop maakt hiervan overeenkomstig artikel 1224 Ger.W. deel van uit.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Naast het goed worden ook verkocht:

1/de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

2/eventuele meubelen, andere materialen of achtergelaten varia (persoonlijke spullen / documenten / onbruikbare zaken) die niet door de deelgenoten zijn verwijderd vóór de aanvang van de tekoopstellingsprocedure (zij worden geacht te zijn meeverkocht en inbegrepen; de koper dient hiervan zijn zaak te maken).

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Instelprijs

Na overleg met de syndic en in samenspraak met de verzoeker wordt een instelprijs bepaald van **negenendertigduizend euro (€ 39.000,00)**.

Instelpremie

De bieder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod een bedrag gelijk of hoger dan voormelde instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens een dergelijk bedrag of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen voor het goed niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is **dinsdag 1 december om 10 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **woensdag 9 december om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris binnen een periode van maximum tien werkdagen.

Bezoeken

Kandidaat-kopers kunnen het goed bezichtigen na afspraak met het notariskantoor vanaf 3 november as.

Publiciteit

Naast een fotoreportage voor het goed kunnen kandidaat-kopers vóór hun plaatsbezoek het goed virtueel bezoeken.

De openbare verkoop wordt bekend gemaakt door middel van aankondigingen op digitale en papieren wijze. De openbare verkoop wordt bekendgemaakt in het notarisblad voor West-Vlaanderen NOTARIS.BE dat wekelijks verdeeld wordt bij het Nieuwsblad en de Standaard. Nationaal verschijnt zelfde verkoop in het weekend in het Nieuwsblad en in de Standaard. De verkoop wordt online geplaatst op "notaris.be", "immoweb.be", "Zimmo.be" naast het BIDDIT-Platform (www.biddit.be). Een verkoopbord wordt aangeplakt/geplaatst op het goed.

Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

De eiser deelde de notaris tijdens de openingswerkzaamheden mee dat het goed niet bewoond wordt.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Ondergetekende notaris werd noch door de verzoeker noch door een derde noch door andere voorhanden zijnde informatie in het dossier geïnformeerd over de toepassing van een **conventioneel** voorkooprecht/voorkeurrecht.

Op basis van een opzoeking in het themabestand "Vlaams voorkooprecht" via de beroepstool op het e-loket op 30 januari 2026 staat vast dat er geen wettelijk voorkooprecht op het goed rust.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het *in voorkomend geval* niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving

van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

Ondergetekende notaris werd niet geïnformeerd door de verzoeker noch door een derde (bijvoorbeeld administratie of syndicus) over het bestaan van conventionele erfdienstbaarheden, met uitzondering van diegene die in voorkomend geval zouden blijken uit de statuten van het gebouw of eigen zijn aan een mede-eigendomstatuut.

De koper heeft geen verhaal voor deze erfdienstbaarheden, die hij in voorkomend zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet op voorhand kende, bijvoorbeeld doordat zij niet in onderhavig akte uitdrukkelijk werden opgenomen. Zo draagt noch de verkoper noch ondergetekende notaris verantwoordelijkheid voor eventuele erfdienstbaarheden gevestigd door vorige eigenaars of bedongen bijzondere voorwaarden door laatstgenoemden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper met betrekking tot deze actieve/passieve erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

I.-Voormelde statuten zijn tijdens de tekoopstellingsfase raadpleegbaar. De koper wordt naderhand in het bezit gesteld van een kopie.

-De koper verplicht zich alle bepalingen van voormelde basisakte(n), het reglement van mede-eigendom en van interne orde stipt uit te voeren en te eerbiedigen, net als de rechtmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering;

De koper verplicht zich de bepalingen ervan op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, die ten welke titel ook solidair en ondeelbaar zullen verbonden zijn. In de gebeurlijke akte van vervreemding zal de verplichte naleving uitdrukkelijk worden opgenomen. Dit moet in voorkomend geval ook opgelegd worden aan de huurder.

II. a.De Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Mayfair te 8434 Middelkerke, Distellaan 56 is ingeschreven in de KBO onder het nummer 0694.566.619.

b.Het beheer van de voornoemde residentie wordt waargenomen door syndicus BV NOUVELLE AGENCE, met zetel te 8434 Middelkerke, Distellaan 2.

c.Op 21 mei 2024 en 11 februari 2026 werden de inlichtingen, documenten en een kostenstaat overeenkomstig artikel 3.94 §§1 en 2 van boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek afgeleverd door de syndic aan de notaris. Het verslag van de latere jaarvergadering van 2026 wordt opgevraagd.

Deze info is tijdens de tekoopstellingsfase raadpleegbaar en wordt naderhand in kopie bezorgd aan de koper.

d.Overeenkomstig voormeld artikel 3.94 §2, lid 5 is de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden tot het betalen van volgende (buitengewone) mede-eigendomskosten:

1/het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2/een staat van de oproepen tot kapitaalsinbreng, die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3/een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4/een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Overeenkomstig artikel 3.94 §2, lid 6 van zelfde wetboek draagt de koper de gewone mede-eigendomskosten vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

e. Overeenkomstig artikel 3.94 §5 van zelfde wetboek:

1° is de verkoper met betrekking tot het werkkapitaal schuldeiser voor het gedeelte van zijn aandeel hierin dat overeenstemt met de periode waarin hij geen gebruik kon maken van de gemene delen. Het aandeel van de kavel in het werkkapitaal wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

2° blijft het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

f. Eventuele schuldvorderingen in voordeel van de vereniging van mede-eigenaars komen deze laatste toe. De koper dient de verkoper hiervoor niet te vergoeden.

Administratieve bepalingen

STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE (Vlaamse Codex)

A. De notaris-minuuthouder vermeldt en informeert in toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat 1/de gemeente Middelkerke op heden beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Dit uittreksel de dato 4 februari 2026 is beschikbaar tijdens de tekoopstellingsfase. Hieruit blijkt dat:

2/voor het goed werd navolgende bouwvergunning(en) en omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd:

-op 5 december 1964 voor "bouwen appartementsgebouw", dossiernummer gemeente 35011/12937/B/1964/1079.

-op 1 juli 2013 voor "renovatie voor- en achtergevel, plaatsen nieuwe garagepoorten en plaatsen van 2 noodladders op de achtergevel van residentie Mayfair", dossiernummer gemeente 35011/12937/B/2013/90.

-op 23 november 2021 voor "samenvoegen van appartement 0207 en studio 0208 tot 1 appartement - regularisatie", OMV-nummer: OMV_2021150143.

-op 7 juni 2022 voor "dichtmaken van terras aan de achtergevel", OMV-nummer: OMV_2022054604.

Artikel 4.2.14 §2 VCRO bepaalt dat een bestaande constructie waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werd vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het betreffende gewestplan, geacht wordt te zijn vergund tenzij dit tegensproken werd binnen de 5 jaar na het plaatsen van deze constructie door middel van een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift. Het tegenbewijs is niet meer mogelijk zodra het goed 1 jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister, tenzij het goed gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

3/de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:

woongebied (gewestplan Oostende-Middenkust de dato 26 januari 1977)

Het goed begrepen is in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire Vakantiewoningen-Brugge-Oostkust', vastgesteld bij besluit van 5 juni 2015 door de Vlaamse Regering.

Het goed begrepen is in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Horeca', vastgesteld bij besluit van de Bestendige Deputatie op 26 september 2013.

Volgens het bijzonder plan van aanleg "Westende-Bad" de dato 25/07/2008 ligt het goed in "Zone 1-5: deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones - zone 5: conceptuele projectzone".

4/zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de beschikbare info in het voorbereidende dossier, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

5/er op het goed geen voorkooprecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

6/er voor het goed geen niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is.

7/het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

B. De gemeente Middelkerke heeft verder nog medegedeeld (dat) (het goed):

-dat voormeld goed begrepen is in de gemeentelijke stedenbouwkundige of bouwverordeningen: de dato 18-10-1977 inzake vellen van bomen, de dato 25-11-2004 inzake huisvuilvoorzieningen, de dato 31-01-2008 inzake groenschermen rondom weekendverblijfparken, de dato 31-01-2008 inzake afsluitingen in voortuinstrook, de dato 31-07-2008 inzake ventilatieluchtafvoer meergezinswoningen en verbrandingsluchtafvoer, de dato 8-05-2003 inzake voorbouwlijn, de dato 13-05-2020 inzake het oprichten van meergezinswoningen en de dato 25-11-2020 inzake parkeerplaatsen bij gebouwen.

-dat het goed verder begrepen is in de provinciale stedenbouwkundige verordening de dato 23 juli 2008 met betrekking tot het overwelden van baangrachten.

-dat het goed tenslotte begrepen is in gewestelijke bouw- of stedenbouwkundige verordeningen de dato 29-04-1997 met betrekking tot de wegen voor voetgangersverkeer, en de dato 15-07-2016 inzake hemelwaterputten, infiltratievoor-zieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, de dato 08-07-2005 inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, de dato 05-06-2009, de dato 04-12-2009 en de dato 18-02-2011 inzake toegankelijkheid en de dato 9-06-2017 inzake breedband.

-dat het goed gelegen is in een zuiveringszone: centraal gebied.

-dat het goed gelegen is langs:

*Distellaan - lokale erftoegangsweg - openbare weg

-dat de overstromingsgevoeligheid er als volgt uit ziet:

*Perceelscore: A / Gebouwscore A

-dat in het gebouw conformiteitsattesten werden afgeleverd voor:

*bus 0406 - vierde verdieping voorzijde

*bus 0102 - eerste verdieping rechts

-dat in het gebouw opgenomen werd in de inventaris leegstand:

*bus 0307

C. De gemeente vermeldt geen stedenbouwkundige inbreuken.

De verzoeker bevestigt er zelf ook geen weet van te hebben.

D. Het goed is niet aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.

Dit blijkt ook uit een opzoeking door de notaris op 30 januari 2026 via <https://www.geopunt.be>

E. De notaris deelt de koper mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht echter vervangen door een meldingsplicht.

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING - RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

BERSCHERMD GOED - DUINGEBIED - ONTEIGENING - BOS

De websites <https://geo.onroerenderfgoed.be> en <https://inventaris.onroerenderfgoed.be> tonen aan dat het goed NIET VALT onder de bepalingen van het onroerenderfgoeddecreet:

-het onroerend goed is niet beschermd, noch opgenomen op volgende inventarissen:

- *de landschapsatlas
- *de inventaris van archeologische zones
- *de inventaris van bouwkundig erfgoed
- *de inventaris van het landschappelijk erfgoed

Het goed ligt volgens de beschikbare info niet in een beschermd duingebied of een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

De beschikbare info toont niet aan dat er een onteigeningsbesluit zou zijn betekend noch dat er een geplande onteigening zou zijn.

Er zijn geen aanwijzingen dat overeenkomstig artikel 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990 het goed een bos zou zijn in de zin van het decreet.

BODEMSANERING EN - BESCHERMING

1/.Het Decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming is van toepassing. Hierin zijn voorgeschreven: de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van de partijen.

Fabrieken, machines en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en voorkomen op de lijst van de Vlaamse regering, vormen een risico-inrichting.

De verzoeker heeft medegedeeld dat bij zijn weten op de grond geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in voormelde lijst van inrichtingen.

Uit de milieu-inlichtingen verstrekt door de gemeente Middelkerke bij hoger vermeld schrijven blijken er geen milieuvergunningen die (een) vlarebo-activiteit(en) vormen, gekend voor het goed.

2/.Het meest recent bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 30 januari 2026. De inhoud van dit attest luidt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

Dit attest is beschikbaar tijdens de tekoopstellingsfase.

Kopie hiervan wordt bezorgd aan de koper.

3/.De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging, de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en kan hiervoor de verzoeker of de notaris niet tot vrijwaring houden. De notaris wijst er op dat er bijgevolg geen enkele garantie is met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

In voorkomend geval zijn de regels met betrekking tot het grondverzet van toepassing.

ASBESTINVENTARIS

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260324-000136.000, opgesteld op 24 maart 2026, is voorhanden en beschikbaar tijdens de tekoopstellingsfase. Een kopie ervan wordt bezorgd aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij) (0 asbestmaterialen - 0 beperkingen - 0 uitsluitingen).

Volgens de beschikbare info werd er geen nieuw attest afgeleverd en is de toestand niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Volgens de beschikbare info is er geen asbest aanwezig behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

STOOKOLIETANK

De verzoeker verklaart dat er zich bij zijn weten in de gemeenschappelijke delen van de residentie een particuliere ondergrondse stookolietank bevindt (10.000 L). De syndic maakte het meest recente conformiteitsattest over, daterend van 28 november 2025. Hieruit blijkt:

- kenplaat van de tank "niet aanwezig of onleesbaar"
- *De verkoper verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd voor 1 augustus 1995.
- een waarschuwings- of overvulbeveiliging: elektrische sonde.
- als eindbeoordeling: "oranje - De opslagtank voldoet niet aan de wettelijke bepalingen maar mag verder gevuld en gebruikt worden gedurende max. 6 maanden".
- dat de eerstvolgende controle moet gebeuren vóór 28/05/2026.

De syndic lichtte intussen mondeling toe dat dit attest verlengd werd met 6 maanden in het kader van in voorkomend geval de vervanging van deze tank.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Bij weten van de verzoeker en op basis van de voorhanden zijnde informatie bestaat er voor het goed geen professioneel postinterventiedossier. Er zijn geen aanwijzingen dat de eigenaar privaatieve werken liet uitvoeren na 1 mei 2001 door 1

of meerdere aannemers die dergelijk dossier noodzakelijk maakten, met uitzondering van een vernieuwing in de badkamer en schilderwerken. De bijhorende facturen kunnen evenwel niet voorgelegd worden. De koper verklaart zich door het doen van zijn bod in ieder geval akkoord met deze beschikbare info en kan ook ingeval van doorverkoop de verkoper niet aanspreken in vrijwaring. Indien de koper naderhand dergelijke werken zou uitvoeren, moet hij het nodige doen voor de opmaak van dergelijk dossier (eventueel zelf en vereenvoudigd samengesteld).

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid, in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie of het gedeelte van de elektrische installatie daterend van vóór 1 oktober 1981 niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek naar aanleiding van een belangrijke wijziging (**=oude installatie**).

Bij proces-verbaal van 10 juli 2020 werd door de heer Pieter Castelein in naam en voor rekening van VZW ACMV te Oostkamp, vastgesteld dat de installatie NIET VOLDOET aan de voorschriften van het reglement.

De keuring besluit letterlijk: *"De elektrische installatie voldoet niet aan de voorschriften van Boek 1 van het koninklijk besluit van 8 september 2019.*

In het geval van een controlebezoek met een negatief verslag als gevolg is de verkoper verplicht in de authentieke akte de verplichting voor de koper te doen vermelden zijn identiteit en de datum van de akte van verkoop schriftelijk mee te delen aan het erkend organisme dat het controlebezoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

*Na deze melding moet de koper een nieuw controlebezoek door een erkend organisme laten uitvoeren om na te gaan of na de afloop van de termijn van **18 maanden**, te rekenen vanaf de datum van de akte van verkoop, de inbreuken verdwenen zijn. De koper kan dit erkend organisme vrij kiezen.*

Indien de koper een ander erkend organisme aanstelt, dan licht dit organisme het erkend organisme dat het eerste verslag van controlebezoek heeft opgesteld hierover in."

De koper wordt hierbij op de hoogte gesteld van:

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement,
- van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement

-het feit dat de kosten van aanpassing en herkeuring door een vrij te kiezen organisme aan de koper zullen aangerekend worden. Dit attest is beschikbaar tijdens de tekoopstellingsfase. Kopie hiervan wordt bezorgd aan de koper. Voor zoveel als nodig herhaalt de notaris dat de koper het onroerend goed en de elektrische installatie koopt in de staat op de dag van de toewijzing. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de toewijzing mee te delen aan het erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het privaatieve goed door energiedeskundige de heer Yuri Ocket in naam en voor rekening van iFirma (erkenningscode EP18465) op 10 juli 2020 met vermelding van het certificaatnummer 20200710-0002292797-RES-1 met een berekende energiescore van 167 kWh/m² per jaar - energielabel B. Ook een EPC gemeenschappelijke delen is voorhanden. Beide attesten zijn beschikbaar tijdens de tekoopstellingsfase. Kopie hiervan wordt bezorgd aan de koper.

RENOVATIEVERPLICHTING

Door deze overdracht ontstaat geen renovatieplicht omdat het goed een EPC-score van D of beter heeft.

NAZICHT OVERSTROMINGSGEBIED

Ondergetekende notaris wijst erop dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen zoals bedoeld in het kader van de verzekeringswet van 04 april 2014, op basis van een opzoeking op www.waterinfo.be/watertoets. Volgens zelfde site is het goed niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied noch in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied en tot slot niet in een signaalgebied.

WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in of

overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Het goed zal worden gezuiverd van alle bezwarende lasten (overschrijvingen & inschrijvingen - inclusief kantmeldingen, ook diegene in voorkomend geval genomen na de aflevering van voormelde hypotheekstaten) door de rangregeling/notarieel getuigschrift volgend op de openbare verkoop.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Indien deze nutsvoorzieningen vóór heden werden afgesloten, is het de taak van de koper op zijn kosten het nodige te doen voor een aansluiting met het oog op een werkzaam nutsvoorzieningscontract.

Belastingen

Alle zakelijke belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Dit geldt OOK voor de taksen op tweede verblijfplaatsen. Belastingen op onbebouwde percelen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen,

alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven echter integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de

erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen

worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen »), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich

desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en

laatste bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijfduizend euro)**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De

notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is

gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeverkoper is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het

ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bidder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftientwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere

andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege plaats, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper

deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clauses van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clauses van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris

onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoop prijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koop prijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in

de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het

Gerechtigd Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
- ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
- ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

FISCALE BEPALINGEN

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Middelkerke (Westende), op hogervermelde datum.